

Keski-Suomen hyvinvointialueen vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien vuokrasopimusten sekä sopimusehtojen yhtenäistäminen 1.4.2025 alkaen

Työikäisten ja ikääntyneiden lautakunta 23.10.2024
2431/02.03.00/2024

Valmistelija tilapalvelujohtaja Petteri Kontro, p. 014 269 4467
toimitilavuokrauksen asiantuntija Anu Mäkelä, p. 014 269 4516
asiakkuuspäällikkö Jaana Lehtoranta-Makkonen, p. 014 269 4410
asiakasmaksupäällikkö Anna-Kaisa Mäkelä, p. 046 921 3376
palvelujohtaja Ulla Kuittu, p. 050 353 8310
palvelujohtaja Päivi Junnilainen, p. 040 533 5729
vastuualuejohtaja Tuija Koivisto, p. 040 513 5821

Selostus asiasta

Yleistä

Asukasvuokrasopimukset siirtyivät kunnilta Keski-Suomen hyvinvointialueelle 1.1.2023. Keski-Suomen hyvinvointialue vastaa 22 kunnalta siirtyneiden asiakkaiden vuokrasopimuksista.

Vanhusten ja vammaisten vuokrasopimuksia on tällä hetkellä yhteensä noin 2 200. Mukana tässä on mm. ympärivuorokautisen palveluasumisen vuokrasuhteita (n. 1600 kpl), yhteisöllisen asumisen vuokrasuhteita (n. 360 kpl), erilaisia tuetun asumisen vuokrasuhteita (n. 42 kpl) sekä aikuissosiaalityön välivuokraussopimuksia asumisen turvaamiseksi (n. 28 kpl).

Asiakkaat maksavat hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokraa n. 11,3 miljoonaa euroa vuodessa ja hyvinvointialueen vuokratustannukset samoista tiloista ovat n. 13,9 miljoonaa euroa vuodessa. Eroa muodostuu n. 2,6 miljoonaa euroa vuodessa.

Keski-Suomen hyvinvointialue tulee yhtenäistämään vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrasopimuksia. Tällä tuodaan asiakkaiden asukasvuokrasopimukseen ja sopimusehtoihin yhdenvertaisuutta.

Samassa kiinteistössä olevilla, samankokoisilla asunnoilla tulee olemaan sama vuokra. Tavoitteena on, että asiakkailta perittävien asumispalveluiden vuokratason määräytymisperusteet ovat yhdenmukaiset ja tasapuoliset koko alueella.

Osalle asukkaista tulee vuokriin korotuksia, mikäli asukasvuokra on jäänyt alle hyvinvointialueen omakustannustason. Vuokria tullaan tarvittaessa korottamaan enintään 15 %, maksimissaan 100 euroa kuukaudessa. Tätä tullaan jatkossa tarkastelemaan vuosittain.

Hyvinvointialue on palvelukuvauksessa ja puitesopimuksessa määrittänyt, että vuokra ei saa ylittää Kelan määrittämää enimmäisrajaa. Enimmäisrajaa on Jyväskylässä 712 €/kk ja muissa kunnissa 624 €/kk.

Vaikutukset asukkaisiin

Sopimusten yhtenäistämisen myötä vuokrat korottuvat omakustannusperusteisesti noin 88 prosentilla asukkaista, säilyvät nykyisellään noin 9 prosentilla ja laskevat Kelan enimmäisrajojen mukaan noin 3 prosentilla, sillä olettamuksella, että kaikki huoneisot ovat käytössä.

Keskimäärin korotus per asiakas on n. 38 €. Korotus on 0–100 euron välillä per asiakas. Arvion mukaan ainoastaan yhdessä aikuisten sosiaalipalvelun asunnossa vuokra korottuu maksimimäärän, eli 100 euroa.

Vuokrien yhtenäistämisen vaikutus hyvinvointialueelle vuonna 2025 (aikavälillä 1.4.-31.12.2025) on yhteensä noin 820 000 €. Arvioidaan, että asukasvuokrat saavuttavat hyvinvointialueen maksaman vuokrien kustannustason reilun kahden vuoden kuluttua.

Liitteessä 1 on kuvattu vuokrien keskimääräiset muutokset kussakin kunnassa sekä vuokran yhtenäistämisestä johtuva vaikutus hyvinvointialueelle.

Asukasmaksujen määräytyminen

Vanhusten- ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaan asumiskulut vähennetään asiakasmaksulaskelmassa asiakasmaksulain määrittämällä tavalla.

Laissa asiakasmaksuista säädetään, että asukkaan nettotuloista vähennetään ensin asumismenot ja otetaan vuokran osuudesta pois mahdollinen asumistuen osuus. Lisäksi vähennetään muut määritellyt maksut ja jäljelle jäävästä tulosta lasketaan asiakasmaksu. Käytännössä ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakas maksaa vuokran osuuden kasvaessa vastaavasti vähemmän asiakasmaksua ja näin ollen vuokrien korotus ei vaikuta asukkaan maksamaan asiakasmaksuun. Vaikutus näkyy vähentävästi kyseisen palvelualueen maksutuotoissa.

Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden asiakasmaksu lasketaan säännöllisen kotihoidon asiakasmaksun mukaisesti, samoin kuin vuokralla asuvan kotihoidon asukkaan, eikä vuokran osuus näy näissä kodeissa asuvien asiakasmaksua alentavana tekijänä, ja vuokran korotus kohdistuu asukkaan menoihin täysimääräisenä, mikäli asiakkaalla ei synny oikeutta mahdolliseen asumistuen korotukseen. Huomioitavaa on, että asiakasmaksulain mukaan asukkaan maksua on alennettava tai jätettävä perimättä sosiaalihuollon maksu kokonaan, jos maksun periminen vaarantaa asukkaan tai hänen perheensä toimeentulon.

Kehitysvammaisilta ja vaikeavammaisilta asukkailta peritään vuokran lisäksi sähkö- ja vesimaksut, jotka voivat myös sisältyä vuokraan. Vuokraan sisältyy kiinteistön huoltomenot ja asukkaiden käytössä olevien yhteisten tilojen jyvitetty osuus.

Asukkailla peritään vuokran lisäksi ylläpitomaksu, ateriat ja muut jokapäiväiseen elämään liittyvät kustannukset.

Asian eteneminen päätöksenteossa

Vanhusten ja vammaisten sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asukasvuokrasopimuksien ja sopimusehtojen yhtenäistämistä käsitellään Keski-Suomen hyvinvointialueen

- vammaisneuvostossa 17.10.2024 ja
- vanhusneuvostossa 22.10.2024

Näiden jälkeen se käsitellään työikäisten ja ikääntyneiden lautakunnassa 23.10.2024.

Tämän jälkeen Keski-Suomen hyvinvointialueen hallintosäännön 79 § mukaan aluehallitus päättää hyvinvointialueen hallinnoimien rakennusten ja huoneistojen vuokralle antamisen periaatteista ja vuokrien hinnoitteluperiaatteista. Asia käsitellään aluehallituksessa 27.11.2024

Toimivalta

Hallintosääntö § 18

Esittelijä	Vastuualuejohtaja, strateginen johtaminen ja järjestäminen Pihl Anu
Päätösehdotus	Työikäisten ja ikääntyneiden lautakunta merkitsee asian tiedokseen ja esittää edelleen sitä aluehallitukselle hyväksyttäväksi.
Päätös	